TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - C T	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 136/2025/DS-ST
Ngày: 29-10-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - C T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thuý Kiên

2. Bà Thái Ánh Trinh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - C T.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - C T tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - C T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 132/2025/TLST- DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 552/2025/QĐXX-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 682/QĐST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Tô Văn V, sinh năm 1981

Nơi cư trú: khu vực Phụng T 2, phường Thuận H, thành phố C T.

Đại diện uỷ quyền: bà Tô Thị Kim H*(Tô Thị Kim T)*, sinh năm 1976, *có mặt*

Nơi cư trú: khu vực Thới A2, phường T N, thành phố C T.

Văn bản uỷ quyền ngày 14/11/2024

Bị đơn: ông Phạm Văn H, sinh năm 1968, *vắng mặt lần 2 không lý do*

Nơi cư trú: khu vực Trường Th 1, phường Tân L, thành phố C T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tô Thị Kim H*(Tô Thị Kim T)*, sinh năm 1976, *có mặt*

Nơi cư trú: khu vực Thới A2, phường T N, thành phố C T.

2. Văn phòng công chứng L H T, *đề nghị vắng mặt*

Địa chỉ: khu vực Thới A1, phường T N, thành phố C T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Tô Văn V có đại diện uỷ quyền bà Tô Thị Kim Huê, bà Huê cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Ngày 12/01/2019 nguyên đơn Tô Văn V có cho bị đơn Phạm Văn H vay số tiền 40.000.000đ, ông Hùng có hứa khi nào có tiền sẽ trả cho ông Vĩnh chứ không có nói thời hạn bao lâu. Ngày 19/02/2019 ông Hùng tiếp tục vay thêm của ông Vĩnh số tiền 10.000.000đ có làm biên nhận tiền do ông Hùng là người viết, Tô Thị Kim T (chị ruột ông Vĩnh) giao tiền cho ông Hùng và ông Hùng có ký tên bên người nhận tiền. Tổng cộng hai lần vay tiền là 50.000.000đ. Thoả thuận lãi suất bằng lời nói 2%/tháng. Ông Hùng đóng được 1 lần với số tiền 1.000.000đ.

Lần vay ngày 12/01/2019 thì không làm giấy tờ vay nhưng có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 519 được uỷ ban nhân dân huyện T N cấp ngày 21/3/2007 cho Phạm Văn H đứng tên. Mục đích để làm tin khi nào ông Hùng trả đủ tiền cho ông Vĩnh thì sẽ được nhận lại giấy chứng nhận. Hiện nay đất ông Hùng vẫn còn quản lý còn giấy chứng nhận QSD đất số H01703 do ông Vĩnh đang quản lý không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Nay yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 126.000.000đ, trong đó nợ gốc 50.000.000đ, nợ lãi là 76 tháng tính từ ngày 19/3/2019 - 19/7/2025, lãi suất 2%/tháng thành số tiền 76.000.000đ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/01/2019 nguyên đơn yêu cầu vô hiệu.

Quá trình giải quyết bị đơn dù đã được Tòa án triệu tập, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng không nộp cho Toà án văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L H T trình bày tại văn bản ngày 28/8/2025: văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 63, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2019 giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H, bên nhận chuyển nhượng Tô Văn V đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử.

Phần đương sự trình bày tại phiên toà:

Nguyên đơn: Đã nhiều lần đến nhà yêu cầu bị đơn trả tiền vay nhưng bị đơn không thực hiện, nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 50.000.000đ, nợ lãi tính từ ngày 19/4/2019 đến khi xét xử tính tròn 78 tháng với lãi suất 1.66%/tháng thành số tiền 64.740.000đ và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/01/2019 mục đích của hợp đồng để làm tin cho việc bị đơn vay 50.000.000đ của nguyên đơn. Bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 519 số giấy chứng nhận H01703 hiện nguyên đơn đang giữ, còn về đất bị đơn đang quản lý.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền vay và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hoà giải được, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng có cho bị đơn vay 40.000.000đ ngày 12/01/2019 không làm biên nhận và 10.000.000đ có làm biên nhận ngày 19/02/2019. Tổng cộng hai lần vay 50.000.000đ và có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/01/2019 để làm tin cho hợp đồng vay.

Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/01/2019, quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất 519, được uỷ ban nhân dân huyện T N cấp ngày 21/3/2007 cho Phạm Văn H đứng tên có diện tích 312m^2 loại đất CLN với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000đ. Xét về giá chuyển nhượng so với diện tích đất chuyển nhượng về thực tế là không phù hợp, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng được làm cùng ngày nguyên đơn cho bị đơn vay 40.000.000đ, đến nay bị đơn vẫn đang sử dụng đất và nguyên đơn có yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Do đó, có căn cứ tin rằng bị đơn và nguyên đơn cùng với mục đích vay tiền và hai bên thiết lập bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/01/2019 vô hiệu do giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản. Về thực tế đất bị đơn vẫn đang quản lý, nguyên đơn chỉ giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự

bị che giấu vẫn có hiệu lực nên giao dịch thực tế vay tiền giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực theo quy định Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Quá trình giải quyết Toà án đã thông báo cho bị đơn biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và triệu tập bị đơn nhiều lần để tham gia tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt và không giao nộp, cung cấp cho Toà án tài liệu, chứng cứ để chứng minh và không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay gốc 50.000.000đ là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với số tiền lãi tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu 1.66%/ tháng, thời gian tính từ ngày 19/4/2019 đến khi xét xử tính tròn 78 tháng với số tiền 64.740.000đ. Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền lãi 32.370.000đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu theo quy định.

[4] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 124, 131, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn V

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Tô Văn V được công chứng tại văn phòng công chứng L H T số công chứng 63, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2019.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* và nợ lãi 32.370.000đ *(ba mươi hai triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc nguyên đơn ông Tô Văn V có trách nhiệm giao trả cho bị đơn ông Phạm Văn H bản chính giấy chứng nhận QSD đất số H01703 thửa 519 được uỷ ban nhân dân huyện T N cấp ngày 21/3/2007 cho Phạm Văn H đứng tên.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn H phải chịu 4.119.000đ *(bốn triệu một trăm mười chín nghìn đồng)*

Nguyên đơn ông Tô Văn V phải chịu án phí 1.619.000đ *(một triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng)* tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ *(ba triệu đồng)* đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002542 ngày 20/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T N thành phố C T nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - C T, nguyên đơn được nhận lại số tiền 1.381.000đ *(một triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn đồng)* và nhận lại số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002386 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố C T.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C T xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết nơi cư trú.

"*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự*".

Nơi nhận:
- TAND Tp. C T;
- VKSND KV4 – C T;
- THADS Tp. C T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Khúc Thị Hồng